

MESTSKÉ KULTÚRNE STREDISKO V GALANTE

Pre rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Galante
dňa 31. januára 2017

K bodu č.10 : Žiadosť o vzájomný zápočet podľa nájomnej zmluvy

Návrh predkladá:

Mgr. Ján Kolek v. r.
riaditeľ MsKS

Materiál obsahuje:

- A/ MsKS Galanta – Prerokovanie žiadosti v odborných komisiách MsZ (žiadosť)
- B/ ESTERHÁZY GALANTA s. r. o. – Žiadosť o vzájomný zápočet podľa Čl. IX nájomnej zmluvy č. 1/2016 k 01.01.2017
- C/ Stanovisko MsKS Galanta
- D/ Stanovisko komisie obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho rozvoja MsZ v Galante
- E/ Stanovisko komisie finančnej a správy majetku MsZ v Galante

Návrh spracovali:

Mgr. Ján Kolek v. r.
riaditeľ MsKS

Andrea Čölleová v. r.
vedúca ekonom. odd. MsKS

V Galante, dňa 23.01.2017

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Galante v zmysle § 11 ods. 4 zákona
č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien
a doplnkov

b e r i e n a v e d o m i e

Stanovisko komisie obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho
rozvoja MsZ v Galante a stanovisko komisie finančnej a správy majetku
MsZ v Galante

a

s c h v a ľ u j e

predloženú žiadosť spol. ESTERHÁZY GALANTA s. r. o. o vzájomný
zápočet podľa Čl. IX nájomnej zmluvy č. 1/2016 k 01.01.2017 v zmysle
predloženého návrhu MsKS s nasledovnými pripomienkami a úpravami

.....

.....

.....



MsKS

Mestské kultúrne stredisko

924 01 GALANTA, Mierové nám. 942/3

Titl.

Mgr. Miroslav Psota
MsÚ- Prednosta
Galanta

Váš list značky/zo dňa

Naša značka

Vybavuje/telefón
Kolek 031780 2632

GALANTA
09.01.2017

Vec

Prerokovanie žiadosti v odborných komisiách MsZ

Dňa 03. januára 2017 nájomca nebytového priestoru **Vináreň a kaviareň Esterházy Galanta** o celkovej výmere **366,37 m²** v objekte Neogotického kaštieľa v Galante **konateľ spoločnosti Esterházy Galanta p. Zsolt Takáč** predložil žiadosť o vzájomný zápočet podľa čl. IX. nájomnej zmluvy č.1/ 2016 k 01.01.2017.

Predkladaný návrh týmto žiadam prerokovať v odborných komisiách MsZ v Galante a zaradiť do programu najbližšieho zasadnutia mestského zastupiteľstva.

Prílohy : Žiadosť konateľa spol. Esterházy Galanta Zsolta Takáča
Stanovisko MsKS



Mestské kultúrne stredisko
Mierové námestie 942/3
924 01 Galanta
IČO : 00059404
DIČ : 2021153167

S pozdravom

Mgr. Ján Kolek
riaditeľ MsKS

Telefón:
riaditeľ: 780 26 32
spojovateľka: 780 27 87
Fax: 780 45 75

Bankové spojenie:
VÚB Galanta
č. účtu: 3838 - 132/0200

IČO: 00059 404

Mestské kultúrne stredisko
Mierové ná.942/3,
92401 Galanta
IČO: 00059404
DIČ: 2021153167

Vec: Žiadosť o vzájomný zápočet podľa Čl.IX nájomnej zmluvy č.1/2016 k 01.01.2017

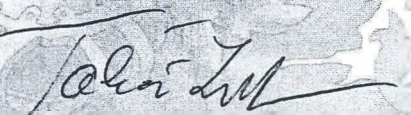
Týmto Vás žiadam o vzájomný zápočet podľa Čl. IX nájomnej zmluvy č.1/2016 k 01.01.2017. Začiatok nájomnej zmluvy je od 01.04.2016 a doba trvania celkom 180 mesiacov/15rokov/ navrhujem zápočet realizovať na 171 mesiacov nakoľko sme v predchádzajúcich mesiacoch platili plné nájomné podľa zmluvy.

Ako podklad prikladám znalecký posudok č. 66/2016, ktorý zdokumentuje skutkový stav prenajatých priestorov zo dňa 23.03.2016 ako aj záverečný znalecký posudok č.217/2016(1ks, je k dispozícii aj DVD), kde sú predložené reálne vynaložené prostriedky na obnovu prenajatých priestorov na 1.NP a 1.PP v severnej veži neogotického kaštieľa v Galante.

Znalecký posudok je majetkom spoločnosti Esterházy Galanta s.r.o a pre jeho používanie je potrebný osobitný súhlas, ktorý sa podpisom tejto žiadosti udeľuje výhradne na právne účely Mesta Galanta, Mestskému zastupiteľstvu a Mestského kultúrneho strediska v Galante.

Akékoľvek iné zverejňovanie či zneužívanie informácií zo znaleckého posudku č.217/2016 bez súhlasu spoločnosti bude považované za porušenie súkromných práv spoločnosti a zákona o ochrane osobných údajov.

S pozdravom


ESTERHÁZY GALANTA s.r.o.
Kvetná 3064/15, 924 01 Galanta
IČO: 46 508 732
IČ DPH: SK2023508421
www.esterhazygalanta.sk

Zsolt Takáč
Konateľ spoločnosti Esterházy Galanta

V Galante dňa 03.01.2017

Mestské kultúrne stredisko Galanta	
Dátum	03. 01. 2017
Číslo záznamu:	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

Stanovisko MsKS k žiadosti spol. ESTERHÁZY GALANTA s. r. o.

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2016 medzi MsKS a spol. ESTERHÁZY GALANTA s. r. o. bola podpísaná dňa 01.04.2016 na dobu určitú 15 rokov, ktorá začala plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy (Čl. X. ods. 7 „Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1. zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon a slobode informácií).“)

Účel nájmu: Vináreň a kaviareň Esterházy Galanta.

Nájomné za predmet nájmu je v zmysle Čl. III ods. 1 stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán vo výške 40,00 EUR/m² ročne. Po dobu prác na technickom zhodnotení predmetu nájmu je dohodnuté nájomné vo výške 20,00 EUR/m² ročne.

Podľa informácie konateľa p. Zsolta Takáča bolo technické zhodnotenie predmetu nájmu ukončené ku dňu 15.07.2016.

Dňa 03.01.2017 predložil konateľ spoločnosti ESTERHÁZY GALANTA s. r. o. pán Zolt Takáč žiadosť o vzájomný zápočet nákladov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu v zmysle Čl. IX Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 1/2016 k 01.01.2017.

Výpočet vzájomného zápočtu

Pri určení výpočtu vzájomného zápočtu nákladov vychádzame zo Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 1/2016, Čl. IX ods. 4 „Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na možnosti započítania technického zhodnotenia predmetu nájmu s nájomným po dobu nájmu (nie po dobu prác na technickom zhodnotení predmetu nájmu), ak o zápočet investícií na technické zhodnotenie predmetu nájmu nájomca požiadala. Dohodu o zápočte sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť po ukončení práce technického zhodnotenia a ich vyúčtovaní prenájomca. Návrh dohody podlieha predchádzajúcemu schváleniu orgánom vlastníka stavby – Mestským zastupiteľstvom Galanta. Dohoda o zápočte sa stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha“ a ods. 5 „Nájomca za účelom zápočtu nákladov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu preukáže ich výšku a druh podľa povahy vecí a spôsobu obstarania prenájomca“, t. j. „Znalecký posudok k určeniu nákladov na zhodnotenie a to v prípade, ak nájomca investície na technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonal vlastnou činnosťou“ (písmeno l) ods. 5).

Konateľ spoločnosti p. Zolt Takács dodal znalecký posudok č. 66/2016 zo dňa 15.04.2016 dokumentujúci východiskový stav a znalecký posudok č. 217/2016 zo dňa 30.12.2016 dokumentujúci finálny stav.

V zmysle záveru Znaleckého posudku číslo 217/2016, ktorý vypracoval znalec Ing. Kristián Szekeres, PhD. dňa 30.12.2016 boli náklady vynaložené na obnovu prenajatých priestorov vo výške **152 714,64 EUR bez DPH** (nakoľko uvedený znalecký posudok obsahuje dokumenty podliehajúce obchodnému tajomstvu je možné doňho nahliadnuť na ekonomickom oddelení MsKS Galanta).

Doba nájmu 15 rokov x 12 mesiacov = 180 mesiacov (od 01.04.2016 do 31.03.2031)

Vzájomný zápočet požadovaný od 01.01.2017 = 171 mesiacov (od 01.01.2017 do 31.03.2031)

Vynaložený náklad na technické zhodnotenie na 1 mesiac

celkové vynaložené náklady na technické zhodnotenie 152 714,64 EUR : 171 mesiacov = **893,10 EUR/mesiac**

Výška mesačného nájomného

40,00 EUR/m² ročne x 366,37 m² = 14 654,80 EUR ročne : 12 mesiacov = **1 221,23 EUR/mesiac**

Výška nájomného po vzájomnom zápočte 1 221,23 EUR – 893,10 EUR = **328,13 EUR/mesiac**.

Nakoľko si nájomca svoje povinnosti plní riadne a včas, MsKS Galanta po zvážení všetkých okolností odporúča vyhovieť požiadavke nájomcu o vzájomný zápočet nákladov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu pod dobu 171 mesiacov, t. j. od 01.01.2017 do 31.03.2031 s mesačným nájomným vo výške 328,13 EUR.

V Galante, dňa 10.01.2017



Mestské kultúrne stredisko
Mierové námestie 942/3
925 01 Galanta
IČO : 03859404
DIČ : 2021153167

Mgr. Ján Kolek
riaditeľ

Stanovisko

komisie Obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho rozvoja pri MsZ,
konanej dňa 19.01.2017

Žiadosť o vzájomný zápočet – Esterházy Galanta

Komisia predloženú žiadosť o vzájomný zápočet – Esterházy Galanta prerokovala a počtom hlasov 6 za, 1 sa zdržal, ju **odporúča** predložiť na rokovanie MsZ.

Komisia zároveň predniesla nasledujúce návrhy:

- 1) Pri vyčísľovaní výšky vzájomného zápočtu vždy vychádzať zo znaleckého posudku, ktorý preukáže zhodnotenie nehnuteľného majetku, t.j. jeho východiskový a konečný stav. Tento návrh členovia komisie jednomyselne schválili.
- 2) Návrh novelizácie VZN o nakladaní s majetkom mesta v intenciách možnosti vzájomného zápočtu. Tento návrh členovia komisie jednomyselne schválili.

Mgr. László Bíró v.r.
predseda komisie

Zapisovateľka: Mgr. Andrea Sláviková

STANOVISKO
komisie finančnej a správy majetku mestského zastupiteľstva v Galante

Komisia finančná a správy majetku MsZ na svojom riadnom zasadnutí dňa 19.01.2017 prerokovala žiadosť spoločnosti ESTERHÁZY GALANTA s.r.o. o vzájomný zápočet podľa nájomnej zmluvy k nebytovému priestoru č. 1/2016.

Finančná komisia odporúča MsZ schváliť pre žiadateľa vzájomný zápočet nákladov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu podľa Čl. IX Zmluvy o nájme nebytového priestoru v zmysle predloženého návrhu MsKS.

Peter Závodský v.r.
predseda komisie

Zapisovateľka: Mgr. Katarína Kluchová